

Geometra Giuseppe GIACHINO

C.da Pirato s.n.c. – 94018 Troina (EN)

Tel.\ Fax : 0935 656179 – Cell. 339 1499740

Email: info@giachinogiuseppe.it – Pec. giuseppe.giachino@geopec.it

C.F: GCH GPP 61D11L448 V – P.I.: 0043 277 086 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RG. 15/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. DAVIDE PALAZZO**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliari situate in Piazza Armerina
alla via Renato Guttuso n° 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3
 Categoria: A/2 di classe 2 consistenza vani 4,5 [Abitazione di tipo civile]
 Dati Catastali: foglio 132, particella 1172, subalterno 12.

Corpo B

Beni in Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3
 Categoria: A/2 di classe 1 consistenza vani 7,0 [Abitazione di tipo civile]
 Dati Catastali: foglio 132, particella 1172, subalterno 35.

Corpo C

Beni in Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3
 Categoria: C/6 di classe 4 consistenza mq. 36,00 [Autorimessa]
 Dati Catastali: foglio 132, particella 1172, subalterno 28.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risultava occupato da uno dei proprietari;
 Corpo B: al sopralluogo risultava occupato da uno dei proprietari;
 Corpo C: al sopralluogo risultava utilizzato da uno o più proprietari.

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto di locazione in essere

Comproprietari

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (EN) il 12/03/1974, proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (EN) il 14/09/1979, proprietario per 1/4
- [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (EN) il 12/03/1979, proprietario per 1/4

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 149.349,00
 da occupato: € 149.349,00

LOTTO 001**(Appartamento sub. 12 – Appartamento sub. 35 – Autorimessa sub. 28)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale con 5 elevazioni fuori terra con destinazione d'uso prevalente per civile abitazione.

Il bene risulta composto da un'ampia zona living (soggiorno e sala da pranzo), cucina, corridoio disimpegno, antibagno ad uso lavanderia con attiguo bagno, camera da letto, bagno, ampio balcone su cui si affacciano gli ambienti abitativi e parte dei servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei signori [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietario per 1/4; [REDACTED], nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/4.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 2)

Intestati: [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietario per 1/2;

Dati identificativi: **Foglio 132 particella 1172 sub. 12;**

Dati classamento: categoria **A/2 di classe 2**, consistenza **vani 4,5;**

Indirizzo: via Renato Guttuso n° 3 **piano 2;**

Dati derivanti da: visura catastale storica

1.4. Coerenze

Confini dell'appartamento: ad est su via Giuseppe Impastato, a sud su piazzetta sub. 18 di via Renato Guttuso, ad ovest su via Renato Guttuso, a nord con corpo scala e vano ascensore condominiale e con sub. 36 (appartamento), sovrastante al sub. 8 (appartamento), sottostante al sub. 35 (appartamento)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Gli identificativi catastali, riportati nella visura storica, non corrispondono con le risultanze dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (Reg. Gen. n. 1464 e Reg. Part. n. 1281) in quanto non è stata eseguita la voltura catastale a seguito della dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al numero 1133 volume 9990 in data 10/08/2011, in morte del sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] genitore dei signori [REDACTED]

CORPO: B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3, appartamento ad uso abitazione (sottotetto mansarda resa abitabile), posto al piano terzo di un edificio condominiale con 5 elevazioni fuori terra con destinazione d'uso prevalente per civile abitazione.

Il bene risulta composto da un disimpegno e piccolo corridoio, un'ampia zona living (2 ripostigli, soggiorno, zona pranzo, cucina con angolo di cottura), corridoio disimpegno, bagno, lavanderia e bagno, studiolo, camera da letto senior, camera da letto junior. Luce ed aria agli ambienti sono assicurati tramite 4 abbaini a tetto realizzati sulle due falde inclinate, due finestre realizzate sul prospetto prospiciente a sud. Non sono presenti balconi o superfici esterne.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei signori **ANNUNZIATA** nata o **ANNUNZIATA** codice fiscale: **ANNUNZIATA** proprietaria per 1/2; **ANNUNZIATA** nato **ANNUNZIATA** codice fiscale: **ANNUNZIATA** proprietario per 1/4; **ANNUNZIATA** nata **ANNUNZIATA** codice fiscale: **ANNUNZIATA** proprietaria per 1/4.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 2)

Intestati: **ANNUNZIATA**, nata o **ANNUNZIATA**, codice fiscale: **ANNUNZIATA**, proprietaria per 1/2; **ANNUNZIATA**, nato **ANNUNZIATA**, codice fiscale: **ANNUNZIATA** proprietario per 1/2;

Dati identificativi: **Foglio 132 particella 1172 sub. 35;**

Dati classamento: categoria **A/2** di **classe 1**, consistenza **vani 7,00;**

Indirizzo: via Renato Guttuso n° 3 **piano 3;**

Dati derivanti da: visura catastale storica

1.4. Coerenze

Confini dell'appartamento: ad ovest con via Renato Guttuso, a nord con corpo scala e ascensore condominiale e sub. 16 (appartamento), a est con via Giuseppe Impastato, a sud su piazzetta sub. 18 di via Renato Guttuso, sovrastante ai sub. 11 e 12 (appartamenti).

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Gli identificativi catastali, riportati nella visura storica, non corrispondono con le risultanze dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (Reg. Gen. n. 1464 e Reg. Part. n. 1281) in quanto non è stata eseguita la voltura catastale a seguito della dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al numero 1133 volume 9990 in data 10/058/2011, in morte del sig. **ANNUNZIATA** deceduto in data **ANNUNZIATA** genitore dei signori **ANNUNZIATA** e **ANNUNZIATA**.

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Renato Guttuso n° 3, autorimessa, posta al piano seminterrato di un edificio condominiale con 5 elevazioni fuori terra con destinazione d'uso prevalente per civile abitazione.

Il bene risulta costituito da un unico vano, con accesso carrabile attraverso il disimpegno condominiale, con destinazione autorimessa e locale di sgombero.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] Anna Maria [REDACTED] nata a [REDACTED] il 16/01/1974, codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: FRR RRL 70P16 G580 I, proprietario per 1/4; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per 1/4.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 2)

Intestat[REDACTED] nata a Monreale (PA) il 13/09/1941, codice fiscale [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietario per 1/2;

Dati identificativi: **Foglio 132 particella 1172 sub. 28;**

Dati classamento: categoria **C/6** di **classe 4**, consistenza **mq. 36,00;**

Indirizzo: via Renato Guttuso n° 3 **piano seminterrato;**

Dati derivanti da: visura catastale storica

1.4. Coerenze

Confini dell'autorimessa: ad ovest con sub. 29 (autorimessa), a nord con disimpegno condominiale, a est con sub. 27 (autorimessa), a sud con terrapieno su via Giuseppe Impastato, sottostante al sub.18 (autorimessa scoperta) confinante con via Guttuso e via Impastato.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Gli identificativi catastali, riportati nella visura storica, non corrispondono con le risultanze dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (Reg. Gen. n. 1464 e Reg. Part. n. 1281) in quanto non è stata eseguita la voltura catastale a seguito della dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al numero 1133 volume 9990 in data 10/058/2011, in morte del sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] genitore dei signori [REDACTED]

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Piazza Armerina (EN)

Fascia/zona: zona omogena B del vigente P.R.G.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili in edifici condominiali

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, parcheggi, vicinanza ospedale.

Principali collegamenti pubblici: autobus

Collegamento alla rete autostradale: a circa 31,4 Km svincolo autostradale di Enna.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio condominiale costruito nell'anno 1995, con finiture di ottimo livello qualitativo e funzionale, complessivamente composto da 4 piani oltre al piano seminterrato (Foto 1-2-3-4-5-6);

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco cementizio con finitura ai silicati e con fasce marca piano;

- accesso: portoncino in alluminio anodizzato grigio antracite e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente dal piano seminterrato al piano terzo;
- condizioni generali dello stabile: Ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Corpo A:

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta complessivamente da 4,5 vani. L'appartamento al suo intero e composto da ingresso con piccolo disimpegno e corridoio (Foto 7), da un'ampia zona living che comprende l'ingresso corridoio che immette direttamente in un soggiorno con attigua sala da pranzo (Foto 8-9-10), locale cucina (Foto 11-12-13), corridoio disimpegno (Foto 13-14), antibagno ad uso lavanderia con retrostante bagno (Foto 15-16), camera da letto (Foto 17-18), bagno (Foto 19-20). Ottima esposizione e luminosità interna. Divisione degli ambienti ottima anche per la presenza di un ampio balcone che permette un affaccio a quasi tutti gli ambienti abitativi e parte dei servizi.

Corpo B:

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo (sottotetto-mansarda) reso abitabile, composta complessivamente da 7,00 vani. L'appartamento al suo intero e composto da un ingresso con disimpegno e piccolo corridoio (Foto 21), ampia zona living che comprende complessivamente due ripostigli ricavati nella parte bassa della falda inclinata, un ampio soggiorno che collega la zona pranzo e la cucina con angolo di cottura (Foto 23-24-25-26-27), corridoio disimpegno (Foto 28-29), bagno (foto 30), lavanderia e bagno (Foto 31), studiolo (Foto 32-33-34), camera da letto senior (Foto 35-36-37-38), camera da letto junior (Foto 39-40). Divisione degli ambienti con separazione fra zona giorno e zona notte. Appartamento ricavato dall'originario magazzino deposito e reso parzialmente abitabile solo per la porzione di superficie avente altezza superiore a mt. 1.50 in quanto la restante parte, ai fini urbanistici e legislativi, è considerata come zona interclusa non destinata alla residenza. Ottima esposizione e luminosità per tutti gli ambienti garantita attraverso la realizzazione di abbaini a tetto e finestre laterali. Divisione degli ambienti ottima e funzionale.

Corpo C:

Ampia e funzionale autorimessa, della superficie complessiva utile di mq. 36,00, utilizzabile sia per ricovero autoveicoli che per locale di sgombero (Foto 41-42-43-44). Il locale è servito da un agevole accesso carrabile garantito attraverso il disimpegno condominiale, che dal cancello posto sulla pubblica via Guttuso attraverso una scivola condominiale, consente un facile e funzionale utilizzo dell'autorimessa.

Dotazioni interne delle unità abitative Corpo A e B:

- esposizione: doppia per il Corpo A e tripla per il Corpo B
- pareti: tinteggiate in maniera ricercata in tutti gli ambienti, rivestite in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sotto pensile;
- pavimenti: in piastrelle di gres e monocottura, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico con finitura a polveri epossidiche di colore bianco e vetrocamera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: indipendente a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 per il Corpo A circa, mentre è di m. 3,20 l'altezza massima dei locali misurata al colmo e m. 1,50 l'altezza minima abitabile misurata nella parte bassa per il Corpo B;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagni ristrutturati recentemente.

Dotazioni interne dell'unità autorimessa Corpo C:

- esposizione: nessuna locale seminterrato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in marmetta di monostrato vulcanico completa di zocchetto battiscopa;
- porta d'accesso: basculante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni: complessivamente buone a parte la presenza di macchie umide con formazione di sale per umidità da risalita proveniente dal sedime di fondazione.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono situati in una zona suburbana periferica all'abitato del Comune di Piazza Armerina ma inseriti in un contesto completamente urbanizzato. Zona esterna al centro storico, ma dotata di tutti i servizi indispensabili (zona E1 microzona catastale n. 2). Nelle immediate vicinanze c'è presente la struttura ospedaliera "Michele Chiello" dotata di servizi emergenziali essenziali.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 3)

L'appartamento distinto con il subalterno 12 (Corpo A), come risulta dal Certificato di Prestazione Energetica allegato, è in classe energetica "G" ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **320,39** KWh/m² anno.

L'appartamento distinto con il subalterno 35 (Corpo B), come risulta dal Certificato di Prestazione Energetica allegato, è in classe energetica "F" ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **268,93** KWh/m² anno.

Gli attestati di prestazione energetica, non reperibili nella fase di acquisizione della documentazione tecnica e non disponibili sul portale di ENEA Sicilia, sono stati redatti dal sottoscritto C.T.U., e vengono allegati alla presente relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4)

Non è stato possibile reperire eventuali dichiarazioni di conformità, sia per quanto attiene agli impianti elettrici che per gli impianti idrosanitari, in quanto la parte eseguita non è riuscita a fornire precise indicazioni sull'esistenza di tale documentazione. Sicuramente queste certificazioni, essenziali e richieste per legge, saranno state rilasciate a seguito della realizzazione degli impianti. In ogni caso trattandosi di impianti realizzati dopo l'entrata in vigore della Legge 46/90, poi sostituita dal D.M. 37/08, esiste la possibilità di far redigere dei certificati di rispondenza che sostituiscono la dichiarazione di conformità in presenza di impianti già esistenti.

Per gli impianti termici in esistenti sono stati redatti periodici rapporti di controllo e di efficienza energetica, come previsto dal D.P.R. 74/2013, che unitamente al libretto di impianto di climatizzazione invernale ed estiva sono stati allegati ai rispettivi Attestati di Prestazione

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per ½;
- [REDACTED] (C.U.) n. 10/10/1970, codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½.

In forza all'atto di acquisto rogato dal Notaio Dott.sa Maria Pia RENDA di Piazza Armerina (EN) in data 22/03/1996 repertorio n. 51846 raccolta n. 13059, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 04/04/1996 al n. 2385 di formalità **(all. 8)**.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia, alla data del 04/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 9)** alla data del 15/10/2024 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del 06/07/2021 ai nn. Reg. gen. 5784 e Reg. part. 4580 derivante da atto notarile pubblico accettazione espressa di eredità a rogito atto Notaio Amalia MACRI' PELLIZZERI in data 27/06/2011 rep. 1

A favore: [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½;

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼;

[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼.

E contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.U.) n. 10/10/1970, codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Relativa ai seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Nota di trascrizione del 02/11/2011 di nn. Reg. gen. 9291 e Reg. part. 7608 derivante da atto amministrativo certificato di denuncia di successione, Pubblico Ufficiale DPEN Ufficio del Registro di Enna (EN) rep. 1133/9900/11

A favore: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

[REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$.

E contro: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

Relativa ai seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Eventuali note:

Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 16/06/2005 ai nn. Reg. gen. 6992 e Reg. part. 2167 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maria Pia RENDA in data 15/06/2005 rep. 67215/17580.

A favore: **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo (PA) c.f.. 05102070827**, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Armerina Piazza Boris Giuliano n.5.

E contro: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

[REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

Importo ipoteca: € 225.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata anni 15 come da atto notarile pubblico.

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Ipoteca legale iscritta il 04/04/2008 ai nn. Reg. gen. 3596 e Reg. part. 417 derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 in data 14/11/2007 rep. 19911/2007.

A favore: **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Enna (EN) c.f.: 00833920150** (domicilio ipotecario eletto: Enna (EN) Piazza Villaduro, 3.

E contro: [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Importo ipoteca: € 264.473,28 di cui € 132.236,64 di capitale.

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Annotazione a Iscrizione iscritta il 11/06/2008 ai nn. Rep. gen. 5937 e Rep. part. 497 derivante da Restrizioni di beni

A favore: **SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ENNA con sede in Enna (EN) c.f.: 00833920150.**

E contro: [REDACTED] codice fiscale: FRR FNC
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Ipoteca giudiziale iscritta il 16/11/2011 ai nn. Reg. gen. 9655 e Reg. part. 988 derivante da

decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Enna (EN) in data 12/10/2011 rep. 565/2011.

A favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526.**

E contro: [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Importo ipoteca: **€. 320.00,00** di cui **€. 275.462,86** di capitale

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Pignoramento Immobiliare del 02/02/2024 trascritto il 22/02/2024 ai nn. Reg. gen. 1464 Reg. part. 1281 derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Enna (EN) in data 02/02/2024 rep. 78.

A favore: **PRISMA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) via Alfieri 1 c.f.: 05028250263.**

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il 10/01/1974, codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] 41P53 F377 Y, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED], nato a Piazza Armerina (EN) il 10/01/1974, codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] RRL 70P16 G580 I, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;

[REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

[Altre trascrizioni](#)

Nota di iscrizione Ipoteca volontaria del 22/02/1996 ai nn. Reg. gen. 1498 e Reg. part. 93 derivante da concessione a garanzia di mutuo

A favore: **Banco di Sicilia S.p.A. Credito Fondiario di Palermo (PA) c.f.: 03987280827** (domicilio eletto presso la Filiale di Enna sita in via Roma nn. 367-369-371).

E contro: [REDACTED] con sede in Piazza Armerina (EN) c. [REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca:

- o [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale
- o [REDACTED], nata a [REDACTED] (PA) il 10/09/1971, codice fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale.

Grava sui seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Nota di trascrizione del 04/04/1996 ai nn. Reg. gen. 2676 e Reg. part. 2385 derivante da atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto Notaio Maria Pia RENA in data 22/03/1996 rep. 51846

A favore: [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

[REDACTED] (PA) il 10/09/1971 codice fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale.

E contro: [REDACTED] con sede in Piazza Armerina (EN) c.f.: [REDACTED]

Relativa ai seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva:

- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 12, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 2;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 35, categoria catastale A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,00 vani, indirizzo via Renato Guttuso n. 3 piano 3;
- o Comune di Piazza Armerina (EN) distinti al catasto fabbricati sezione urbana, foglio 132 particella 1172 sub. 28, categoria catastale C/6 – stalle – scuderie – rimesse - autorimesse, consistenza 36 mq., indirizzo via Renato Guttuso n. piano S1.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in Piazza Armerina (EN) [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

- Millesimi di pertinenza dell'appartamento distinto con il sub. 12 (Corpo A): 44,70 millesimi;
- Millesimi di pertinenza dell'appartamento distinto con il sub. 35 (Corpo B): 36,45

millesimi;

- Millesimi di pertinenza dell'autorimessa distinta con il sub. 28 (Corpo C): 1,45 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile per l'anno 2024 €. 917,74
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 0
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per €. 0
- Cause in corso: è in corso un procedimento giudiziario avverso al condominio ed in via di risoluzione, per il mancato soddisfo di una fattura di € 500,00 ad un tecnico incaricato dal condominio
- Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle singole unità immobiliari per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

All'immobile si accede dal civico 3 di via Renato Guttuso. Esternamente sono presenti alcuni gradini che dal marciapiedi consentono l'accesso al portone di ingresso dell'edificio. E' possibile modificare tali gradini aggiungendo una scivola per consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili. Dall'atrio fino al terzo piano dell'edificio condominiale, è possibile usufruire dell'ascensore che, per dimensioni e capienza, consente ai diversamente abili di accedere agevolmente ai vari piani.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel corso dell'anno 1994 ed ultimata a novembre 1995.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in zona omogenea "B" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10)

- Concessione Edilizia n. 64 del 27/10/1994 completa del Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. 8089 gruppo 3/3 del 19/10/1994 relativamente all'intero stabile condominiale;
- Variante in corso d'opera della Concessione Edilizia n. 47 del 21/09/1995 relativamente all'intero stabile condominiale;
- Dichiarazione di agibilità dell'intero immobile condominiale prot. 2021/E-95 del 03/11/1995.

Inoltre presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna è stato acquisito il certificato di conformità rilasciato ai sensi delle Legge 02/02/1974 n° 64 – art. 28 relativamente all'intero stabile condominiale. **(all. 5)**

Le concessioni edilizie, n. 64 del 27/10/1994 e successiva variante n. 47 del 21/09/1995, rilasciate per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare condominiale realizzato dalla società AZZOLINA s.r.l., riguardava nello specifico le unità immobiliari abitative distinte con il sub. 12 (Corpo A) sub. 35 (già sub. 15 prima dei lavori di cambio di destinazione d'uso Corpo B) e per l'unità con destinazione autorimessa distinta con il sub. 28 (Corpo C).

Invece per quanto attiene invece all'unità abitativa distinta con il sub. 35 Corpo B, oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/2003 giusta pratica n° 23142 presentata in data 10/12/2004, originariamente autorizzata come magazzino e trasformata successivamente in unità abitativa, ad oggi non risulta ancora rilasciato il relativo titolo edilizio in sanatoria.

La pratica attenzionata assieme al funzionario dell'ufficio tecnico comunale, risulta completa in ogni sua parte per quanto attiene alla documentazione, al pagamento dell'oblazione e calcolo delle sanzioni dovute. Per il rilascio necessita documentare, come previsto dalla Legge 326/2003, il pagamento della TARSU relativamente agli anni di dichiarata utilizzazione.

Al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, così come dichiarato dal Dirigente dell'ufficio tecnico, sarà verificato se sono intervenute variazioni alla legislazione vigente relativamente ai vincoli urbanistici di zona. In definitiva il funzionario tecnico del comune ha dichiarato che non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e che di fatto la sanatoria è stata già accolta con esito positivo e la stesa risulta completa in ogni sua parte anche per quanto attiene alle somme versate. Quindi in definitiva nessun ostacolo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'appartamento distinto con il sub. 35 (Corpo B).

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'appartamento distinto con il sub. 12 Corpo A e sub. 35 Corpo B non risultavano conformi all'autorizzazione edilizia assentite, in quanto è stato realizzato abusivamente un collegamento fra le due unità abitative, mentre è perfettamente conforme l'autorimessa distinta con il sub. 28.

Le opere realizzate abusivamente consistono nella foratura del solaio di copertura dell'unità abitativa sub. 12 per circa 4,00 mq. al fine di installare una scala, con struttura in ferro e gradini in legno, per collegare l'appartamento con l'unità abitativa soprastante (sub. 35 Corpo B).

L'abuso, eseguito in assenza della concessione edilizia, avendo interessato anche parti strutturali dell'edificio, necessitava anche della richiesta di Nulla Osta da parte dell'ufficio del Genio Civile di Enna.

L'abuso realizzato, qualora si intenda mantenere il collegamento fra le due unità immobiliari, è sanabile in termini urbanistici, chiaramente sottoponendo a sanatoria le opere realizzate abusivamente (presentando apposita C.I.L.A. in sanatoria) previo pagamento di un'oblazione e l'ottenimento delle prescritte e mancanti autorizzazioni.

Diversamente qualora per necessità di vendita è necessario rendere indipendenti le due unità immobiliari, bisogna provvedere al ripristino dello stato dei luoghi alla preesistente ed originaria autorizzazione edilizia lasciando invariate anche le scede catastali in atto depositate in quanto conformi allo stato dei luoghi.

Costi stimati

Per la richiesta delle autorizzazioni in sanatoria delle opere abusivamente realizzate, si stima che il costo fra predisposizione di documentazione, oblazione, sanzioni, verifiche di stabilità e certificazione varie è di complessive **€. 3.000,00**.

Mentre per il ripristino dello stato dei luoghi, previa verifica di stabilità e valutazione di eventuali opere di irrigidimento necessarie per ripristinare la preesistente stabilità del solaio,

si valuta complessivamente in € **3.000,00** il ripristino dello stato dei luoghi ivi compreso lo smaltimento dei rifiuti non riutilizzabili.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo le due unità immobiliari (sub. 12 Corpo A e sub. 35 Corpo B) non risultano conformi con quanto riportato nelle rispettive schede catastali per la presenza di opere abusivamente realizzati come descritto al precedente punto. Le difformità consistono nell'aver collegato di fatto due unità immobiliari in un'unica unità catastale utilizzabile di fatto da un unico nucleo familiare.

Qualora si intenda mantenere il collegamento fra le due unità immobiliari, è necessario dopo aver ottenuto la necessaria autorizzazione edilizia, presentare all' Agenzia delle Entrate sezione Territorio, la variazione catastale per soppressione e relativa fusione con modifica planimetrica delle due unità immobiliari, con conseguente richiesta di nuova classificazione dell'unità derivata.

Diversamente qualora per necessità di vendita è necessario lasciare indipendenti le due unità immobiliari, catastalmente non è necessario avviare nessuna richiesta di regolarizzazione.

Costi stimati

Per effettuare la variazione catastale per unificare le due unità immobiliare, oltre ai costi per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria da richiedere al comune, il cui costo è di € **1.000,00** solo di sanzione amministrativa, è necessario aggiungere i costi per la predisposizione della pratica edilizia e per la presentazione della variazione catastale, che fra spese documentali, oneri catastali e bolli si aggira complessivamente a circa € **2.000,00**, quindi complessivamente per un importo tale pari a € **3.000,00**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Sub. 12 Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	108,00	100%	108,00
balconi	mq.	15,60	30%	4,68
		123,60		112,68
		mq. lordi		mq. commerciali

Sub. 35 Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento mansarda	mq.	137,00	75%	102,75
		137,00		137,00

mq. lordi

mq.
commerciali**Sub. 28 Corpo C**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	36,00	100%	36,00
		36,00		36,00
		mq. Lordi		mq. Commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **(all. 11)**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **1° semestre 2024**

Comune: Piazza Armerina (EN)

Fascia/Zona: Suburbana/S.S.117BIS - Piano Cannata - Contrada Solazzo Bellia, Scarante, Cicciona

Tipologia: Abitazioni civili

Valore mercato **prezzo min. 500,00 / prezzo max. 750,00** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,8 / prezzo max. 2,7 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Valore mercato **prezzo min. 370,00 / prezzo max. 550,00** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,5 / prezzo max. 2,2 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001**Sub. 12 Corpo A**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq.	Valore complessivo
Abitazioni civili	A/2	112,68	€ 625,00	€ 70.425,00

€. 70.425,00

Sub. 35 Corpo B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq.	Valore complessivo
Abitazioni civili	A/2	137,00	€. 625,00	€. 85.625,00

€. 85.625,00

Sub. 28 Corpo C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq.	Valore complessivo
Autorimessa	C/6	36,00	€. 460,00	€. 16.560,00

€. 16.560,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Corpo A

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €. 7.042,50

Corpo B

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €. 8.562,50

Corpo C

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €. 1.656,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative

Costi stimati di cui al precedente punto 7.2. €. 3.000,00

Costi stimati di cui al precedente punto 7.3. €. 3.000,00

COMPLESSIVAMENTE €. 23.261,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO €. 149.349,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato €. 149.349,00
non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

lo scrivente ritiene che le unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, per una maggiore appetibilità commerciale, possono essere comodamente divisi in tre quote indipendenti, in quanto sono perfettamente funzionali alla destinazione d'uso richiesta per l'utilizzo quale abitazione corredati, con o senza, la relativa pertinenza con destinazione

quale autorimessa.

E' anche possibile formare due quote che prevedano il trasferimento della singola unità abitativa (sub. 12 e/o sub. 35) con la relativa pertinenza costituita dall'unità autorimessa.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza, potendo espletare il mandato e chiudere la consulenza.

Il sottoscritto Geom. GIACHINO Giuseppe dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e agli esecutati tramite il proprio legale a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 18/10/2024



Giuseppe Giachino
l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Certificati catastali e planimetrie delle u.i.
- 3) Attestati di Prestazione Energetica
- 4) Verbali di controllo impianti termici
- 5) Certificato di conformità (art. 28 L. 64/74)
- 6) Verbale operazioni peritali
- 7) Dichiarazione di Successione num. 1133 vol. 9990 del 10/08/2011
- 8) Atto di provenienza del 22/03/1996 rep. 51846 racc. 13059
- 9) Visure ed Ispezioni Ipotecarie
- 10) Concessione edilizia e variante
- 11) Tabelle valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate